

受付番号	令和 5年 第 1号
受付日	令和 5年10月10日
質問者	中川 雅晶 議員

## 文書質問答弁書

回 答 日：令和 5年11月 1日  
担 当 部 局：都市整備部

四日市市議会基本条例第16条第1項の規定に基づく 中川 雅晶 議員の文書質問について、同条第3項の規定に基づき、下記のとおり答弁いたします。

### ■質問

#### 市営住宅における共益費の徴収について

市営住宅において家賃は市が徴収をしていますが、共用部に関する電気費用、清掃費用等については各団地の自治会や管理組合等が共益費として徴収しています。

しかしながら、各団地の入居者の高齢化に伴い、徴収に困難をきたすケースや滞納者に対する回収に苦慮している実情が散見されています。

多くの自治体が共益費を徴収しないとしているのは、公営住宅法第20条の「事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な業務を課すことができない。」を根拠としている推察されます。しかし、同法の逐条解説によれば、共益費や駐車場など共有施設についての費用を徴収することまで禁止していないと解釈できます。京都府、大阪府、神戸市、京都市、高知市などは条例、規則の整備を行い家賃と併せて徴収しています。

本市においても高齢化の加速が予測される中、各団地の円滑かつ効果的な運営を遂行するため、条例、規則の整備をはかり共益費と家賃を併せて徴収していく必要があると考えます。

そこで、まず本市の各団地における共益費徴収の現状について答弁を求めます。

次に共益費の徴収に関する課題の認識と家賃と共益費を併せて徴収する意向について答弁を求めます。

何卒よろしくお願い申し上げます。

### ■答弁

#### 1. 本市の各団地における共益費徴収の現状について

市営住宅における共益費については、階段灯や防犯灯（外灯）の電気料金、共同水栓の水道料金、共用部分の清掃費など、共同施設の使用及び維持に要する費用になります。

これらの費用については、市営住宅条例第26条において市営住宅入居者が負担するものと規定しており、入居する際には、住宅使用料とは別に共益費の負担をしていただく必要があることを説明しています。

この共益費の集金方法については、自治会が集金を行っている団地のほか、自治会の組単位や住宅の棟単位、あるいは中層住宅では同じ階段を利用する入居者単位などで、その組長や代表者が集金を行っている団地など様々です。

そのほかにも、近年建設した曙町や大瀬古新町では、市営住宅の入居者が管理組合を設立し、その組合において集金を行っています。

## 2. 共益費の徴収に関する課題の認識と、家賃と共益費を併せて徴収する意向について

近年、高齢化社会の進行により、本市の市営住宅の入居者の高齢化も顕著になってきており、自治会活動の停滞や管理組合役員の担い手不足、自治会へ加入されない方も一定数あるという現状があります。

共益費を集金している自治会等からは、次の担い手がない、集金に時間がかかる、滞納者がいるなどの声も伺っており、このようなことが共益費の集金に関する課題と認識しています。

次に、住宅使用料と併せた共益費の徴収については、議員から紹介いただいた自治体などに聞き取りを行ったところ、その多くが指定管理者による管理をしている自治体であり、団地ごとの共同施設の違いから、それぞれ負担する共益費の決定事務が煩雑になることや、過不足ない共益費の金額設定に苦慮していると伺いました。

その他にも共益費を市が徴収している自治体からは、滞納対応に苦慮しているという意見も伺っています。

こうしたことから、共益費の徴収を行うことになると、従来の業務に加え、新たに徴収にかかる事務負担が増大するため、現状では共益費の徴収を行うことは困難であると考えています。

しかしながら、自治会等からは共益費の集金や滞納に関する相談を受けていることから、集金が困難な事案については、今後市としても、そのような事案に関係する入居者に通知やアプローチを行うなどして、自治会等による集金が円滑に進むよう支援を行ってまいります。